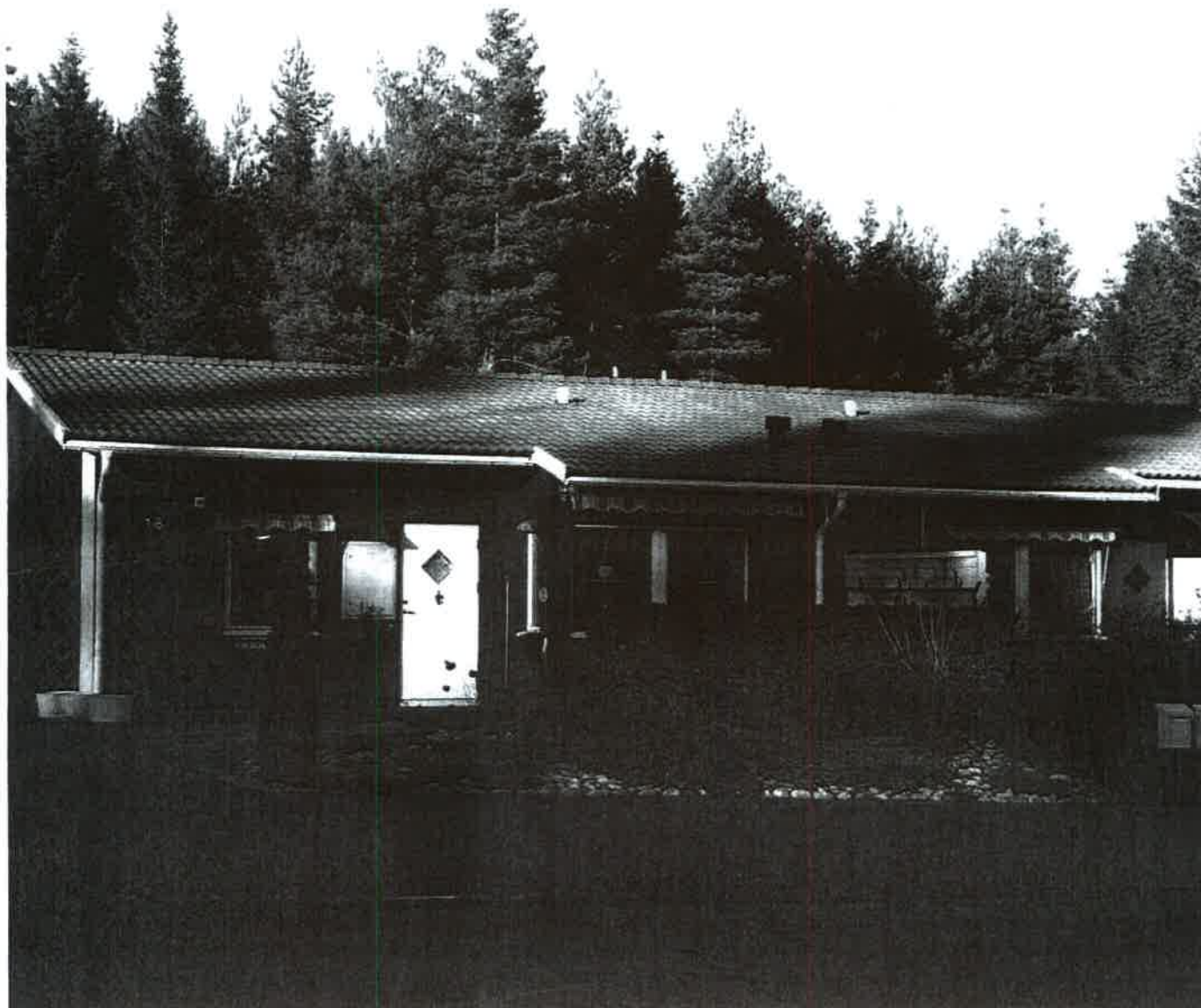


Årsredovisning

BRF NUNNEBANAN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org. nr. 716402-1581

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2013

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NUNNEBANAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 -
2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Jenny Gustafsson	Ordförande	Stämman	2014
Tobias Eriksson	Vice ordförande	Stämman	2013
Boel Wennerlund	Sekreterare	Stämman	2013
Ida Flinck	Ledamot	Stämman	2013
Susanna Nilsson	Ledamot	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Anders Andersson	Stämman	2013
Ann-Britt Jonsson	Stämman	2014
Björn Carlsson	Stämman	2013

I tur att avgå är ledamöterna Tobias Eriksson, Boel Wennerlund, Ida Flinck samt suppleanterna Anders Andersson samt Björn Carlsson.

Ordinarie revisorer

Ylva Söderström	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Maria Andersson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Olof Hellergren	Stämman
-----------------	---------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stavsjö 2:156 i Nyköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 33 lägenheter varav 5 är upplåtna som förskola. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Almqvists väg 1A-E, 11-25, 2-22 samt Nunnebanan 7-29 samt 36-38 i Stavsjö.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
8	20	5

Total bostadsarea:	2 732 kvm
Total lokalarea:	320 kvm

Årets taxeringsvärde	13 728 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 928 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 110 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 236 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 432 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 410 tkr enligt budget.

Föreningen har i kommande års budget räknat med byte av 2 st pannor samt byte av en del garageportar.
Kostnaden uppgår till ca 250 tkr, dessa medel tas från underhållsfonden.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 maj 2012. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 46 (2012-12-31)

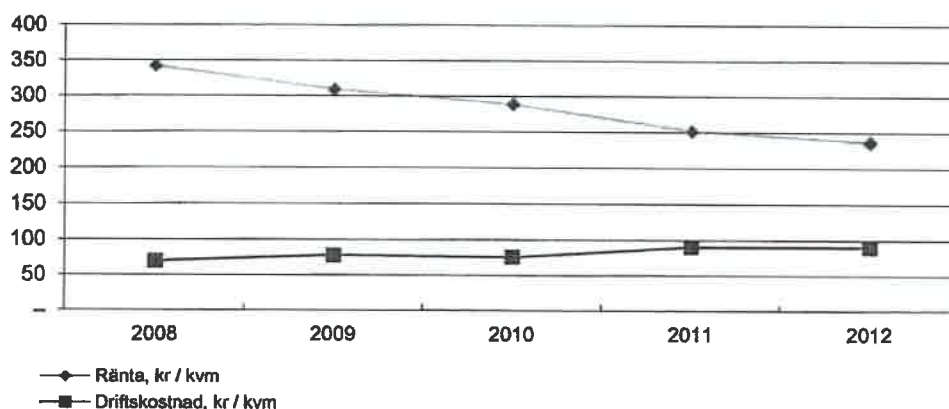
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år, detta beror till stor del pga av minskning av övriga kostnader (108 tkr), vilket fg år var hyres- och kundförluster.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	1 845	1 844	1 828	1 875	1 778
Årets resultat	356	196	275	121	247
Resultat efter fondförändringar	56	5	39	- 12	9
Balansomslutning	21 997	21 805	21 735	21 677	21 837
Soliditet %	21%	19%	19%	17%	17%
Likviditet %	379%	348%	362%	307%	261%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	551	551	551	551	539
Driftskostnad, kr / kvm	91	91	76	78	70
Ränta, kr / kvm	236	252	289	310	342
Underhållsfond, kr / kvm	598	467	405	327	284
Lån, kr / kvm	5 577	5 652	5 727	5 803	5 878

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 2,17%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 551 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Canal Digital och SPA	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	182 896
Årets resultat före fondförändring	356 052
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-410 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 000
Summa överskott	238 948

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	238 948
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 786 080	1 781 928
Övriga avgifter		58 433	50 587
Övriga förvaltningsintäkter	2	160	11 213
		<u>1 844 673</u>	<u>1 843 728</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 12 331	- 33 036
Planerat underhåll	4	- 110 000	- 58 550
Fastighetsavgift/skatt		- 102 204	- 90 730
Driftskostnader	5	- 276 708	- 276 647
Övriga kostnader	6	- 1 156	- 109 545
Personalkostnader	7	- 75 593	- 109 637
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 230 000	- 230 000
		<u>- 807 992</u>	<u>- 908 145</u>
Rörelseresultat		1 036 681	935 583
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	40 785	29 638
Räntekostnader och liknande poster	10	- 721 414	- 768 879
		<u>- 680 629</u>	<u>- 739 241</u>
Resultat efter finansiella poster		356 052	196 341
Årets resultat		356 052	196 341
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 410 000	- 250 000
Anspråktagande av underhållsfond		110 000	58 550
Förändring av underhållsfond		<u>- 300 000</u>	<u>- 191 450</u>
Resultat efter fondförändring		56 052	4 891

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	19 634 368	19 864 368
Summa anläggningstillgångar		19 634 368	19 864 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 815	0
Övriga fordringar	12	317	322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 315	47 769
		81 447	48 091
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 700 000	1 250 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		579 492	640 403
		581 492	642 403
Summa omsättningstillgångar		2 362 939	1 940 494
SUMMA TILLGÅNGAR		21 997 307	21 804 862

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 518 758	2 518 758
Underhållsfond		1 826 361	1 426 361
		<u>4 345 119</u>	<u>3 945 119</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		182 896	278 005
Årets resultat		356 052	196 341
Avsättning till underhållsfond		- 410 000	- 250 000
Anspråktagande av underhållsfond		110 000	58 550
		<u>238 948</u>	<u>282 896</u>
Summa eget kapital		4 584 067	4 228 015
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	16 790 000	17 020 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		230 000	230 000
Leverantörsskulder		84 195	52 430
Skatteskulder		8 627	8 241
Övriga kortfristiga skulder	17	179 255	147 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	121 163	118 360
		<u>623 240</u>	<u>556 847</u>
Summa skulder		17 413 240	17 576 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 997 307	21 804 862
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		34 301 000	34 301 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 272 434 kr.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokfö-

ringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	60	2049

I år sker en avskrivning över plan med 116 tkr, detta för att föreningen årligen amorterar 230 tkr till Venarv. Föregående år gjordes en överavskrivning med 124 tkr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 504 899	1 504 902
Årsavgifter, lokaler	281 181	277 026
	<u>1 786 080</u>	<u>1 781 928</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Vattenavräkning	0	93
Återvunna fordringar	0	6 570
Inkassointäkter	160	0
Övriga rörelseintäkter	0	4 550
	<u>160</u>	<u>11 213</u>

Not 3 Reparationer

Installationer	1 163	13 302
Vatten/Avlopp	8 372	1 251
Värme	1 646	0
Elinstallationer	1 150	5 679
Övriga installationer	0	6 029
Gårdar och grönanläggningar	0	6 775
	<u>12 331</u>	<u>33 036</u>

Not 4 Planerat underhåll

Värme	110 000	0
Garage och parkeringsplatser	0	58 550
	<u>110 000</u>	<u>58 550</u>

Not 5 Driftskostnader

Vägavgifter, arrende	23 000	23 000
Fastighetsförsäkring	34 374	33 071
Arvode förvaltning	49 442	43 040
Kabel-TV	22 528	19 410
Juridiska kostnader	2 419	600
Revisionsarvode, externt	16 500	19 625
Övriga förvaltningskostnader	3 471	2 287
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 750	4 375
Snöröjning	825	800
Förbrukningsmateriel	2 061	28 240
Vatten	42 180	36 227
El	18 461	16 969
Sophantering	50 697	49 003
	<u>276 708</u>	<u>276 647</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 6 Övriga kostnader

Befarade förluster hyror/avgifter	0	59 200
Befarade förluster kundfordringar	0	50 050
Bankkostnader	1 156	295
	<u>1 156</u>	<u>109 545</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön	0	21 700
Styrelsearvode	59 460	66 560
Övriga ersättningar till förtroendevalda	650	620
Föreningsvald revisor	650	620
Summa	<u>60 760</u>	<u>89 500</u>
Sociala kostnader	14 833	20 137
	<u>75 593</u>	<u>109 637</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	230 000	230 000
--	---------	---------

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	526	507
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	40 237	26 782
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	22	2 349
	<u>40 785</u>	<u>29 638</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	721 414	768 877
Övriga räntekostnader	0	2
	<u>721 414</u>	<u>768 879</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	27 236 093	27 236 093
Mark	153 370	153 370
Summa anskaffningsvärden	<u>27 389 463</u>	<u>27 389 463</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 637 095	-1 407 095
	<u>-1 637 095</u>	<u>-1 407 095</u>
Årets avskrivning byggnader	- 230 000	- 230 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 867 095</u>	<u>-1 637 095</u>

2012-12-31 2011-12-31

Forts not 11

Akkumulerade nedskrivningar

Vid årets början

-5 888 000 -5 888 000

Summa ackumulerade nedskrivningar

-5 888 000 -5 888 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 634 368 19 864 368

Varav

Byggnader

19 480 998 19 710 998

Mark

153 370 153 370

Taxeringsvärden

bostäder

13 728 000 11 828 000

varav byggnader

10 296 000 8 496 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto

317 322

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

12 248 11 759

Förutbetald kabel-tv-avgift

2 019 1 143

Upplupna ränteutgifter

9 156 993

Förutbetalda försäkringspremier

34 721 33 874

Övrigt

4 171 0

62 315 47 769

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 700 000 1 250 000

Typ Saldo Ränta Slutdatum

90 dagar 500 000 2,40 2013-01-11

180 dagar 1 200 000 2,35 2013-04-11

Not 15 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Insatser

Underhålls-

fond

Resultat

Vid årets början

2 518 758 1 426 361 282 896

Disposition enl årsstämmobeslut

100 000 - 100 000

Förändring av underhållsfond

- 300 000

Avsättning till underhållsfond

410 000

Uttag ur underhållsfond

- 110 000

Årets resultat

356 052

Vid årets slut

2 518 758 1 826 361 238 948

2012-12-31 2011-12-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	17 020 000	17 250 000
Avgår nästa års amortering	- 230 000	- 230 000
Skuld vid årets slut	16 790 000	17 020 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,21%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
AB VENARV	5,45%	2013-04-30	1 610 000	230 000	1 380 000
SBAB	3,61%	2013-05-15	7 820 000		7 820 000
SBAB	4,58%	2014-11-05	7 820 000		7 820 000
			17 250 000	230 000	17 020 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 230 000 kr årligen.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	19 040	34 421
Hyses och avgiftsfordran	50	113 395
Avräkning LÅN	160 165	0
	179 255	147 816

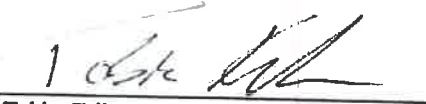
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

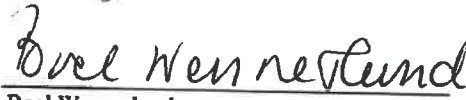
Upplupna räntekostnader	12 534	14 624
Upplupna elkostnader	1 856	1 944
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 023
Förutbetalda hyror och avgifter	91 773	80 769
	121 163	118 360

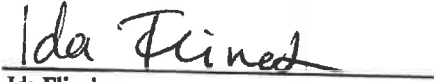
2012-12-31 2011-12-31

Stavsjö 2013-01-30


Jenny Gustafsson

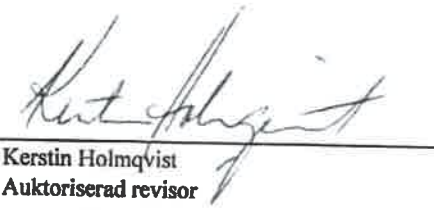

Tobias Eriksson


Boel Wennerlund


Ida Flinck


Susanna Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 februari 2013


Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Ylva Söderström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nunnebanan, org. nr 716402-1581

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nunnebanan för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nunnebanans finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nunnebanan för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 5 februari 2013

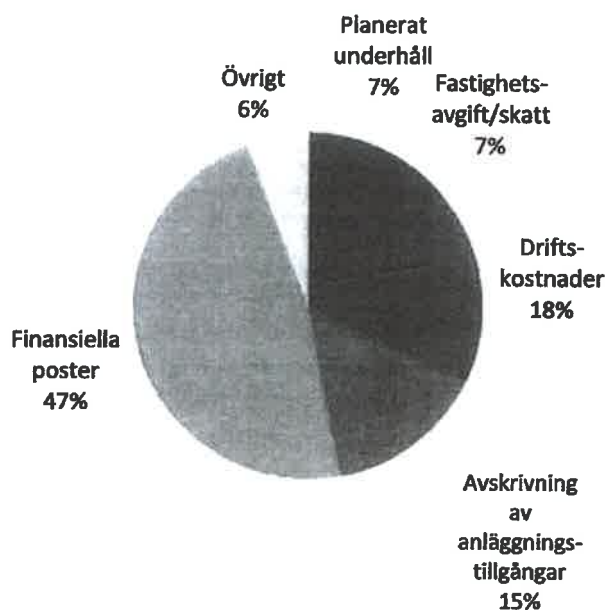
KPMG AB

Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

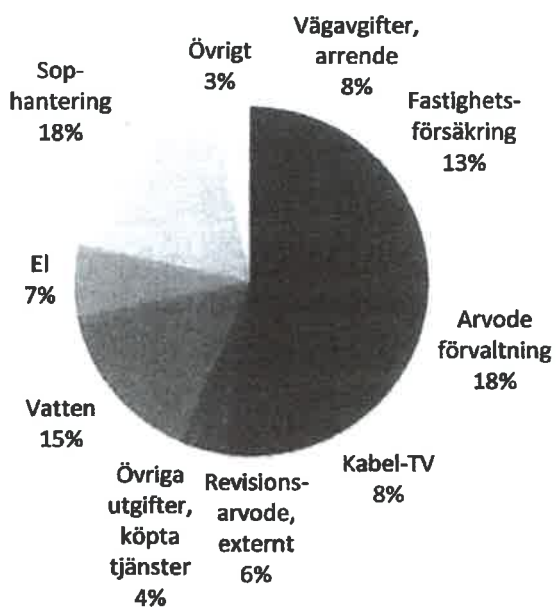
Ylva Söderström

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	12 331	33 036
Planerat underhåll	110 000	58 550
Fastighetsavgift/skatt	102 204	90 730
Driftskostnader	276 708	276 647
Övriga kostnader	1 156	109 545
Personalkostnader	75 593	109 637
Avskrivning av anläggningstillgångar	230 000	230 000
Finansiella poster	721 414	768 879
Summa kostnader	1 529 406	1 677 024



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Vägavgifter, arrende	23 000	23 000
Fastighetsförsäkring	34 374	33 071
Arvode förvaltning	49 442	43 040
Kabel-TV	22 528	19 410
Juridiska kostnader	2 419	600
Revisionsarvode, externt	16 500	19 625
Övriga förvaltningskostnader	3 471	2 287
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 750	4 375
Snöröjning	825	800
Förbrukningsmateriel	2 061	28 240
Vatten	42 180	36 227
El	18 461	16 969
Sophantering	50 697	49 003
Summa driftskostnader	276 708	276 647



Nyckeltalsanalys för driftskostnader**2012****2011****BOA (kvm):****2732****2732****Kr / kvm****Kr / kvm**

Vägavgifter, arrende

8

8

Fastighetsförsäkring

13

12

Arvode förvaltning

18

16

Kabel-TV

8

7

Juridiska kostnader

1

0

Revisionsarvode, externt

6

7

Övriga förvaltningskostnader

1

1

Övriga utgifter, köpta tjänster

4

2

Förbrukningsmateriel

1

10

Vatten

15

13

El

7

6

Sophantering

19

18

Summa driftskostnader**101****101**

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskriv-ningskostnaden blir då 20 procent av anskaff-ningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsle-tillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostads-rätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostads-rättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesätta tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text för-klarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkrings-bolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapital-kostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF NUNNEBANAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF NUNNEBANAN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se